

2. Шелегда Б.Г., Касьянова Н.В. та ін. Стратегічне управління потенціалом підприємства. – Донецьк: ІЕП НАН України: ДонУЕП, 2006.
3. Отенко И.П., Малярец Л.М. Механизм управления потенциалом предприятия. Научное издание. – Харьков: Изд. ХГЭУ, 2003.
4. Отенко И.П. Методологические основы управления потенциалом предприятия. – Х.: ХНЕУ, 2004.

## **ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**

**Ковальчук Володимир Володимирович**  
СНУ імені Лесі Українки, м. Луцьк

Значною проблемою сучасного земельного оподаткування є визначення бази податку у вигляді його нормативної грошової оцінки. Враховуючи значну вартість проведення нормативної грошової оцінки земель, тривалість її проведення та дефіцит бюджетних коштів, неможливо проводити регулярну (раз у кілька років) грошову оцінку земель, які змінюють свої властивості, що призводить до порушення об'єктивності як принципу оподаткування. Хоча згідно з Законом “Про оцінку земель” нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення має проводитися не рідше одного разу на п'ять – сім років, несільськогосподарського призначення – раз у сім – десять років [1].

Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, прийняті Урядом відповідно у 1995-му та 1997 роках як тимчасові, базуються на неринкових показниках. В той час це була єдина доступна інформаційна база оцінки, однак їх подальше використання не виправдане, адже при оподаткуванні земельних ділянок населених пунктів не враховуються такі фактори, як існування поліпшень на ділянці, що порушує принцип справедливості оподаткування, і зміну ринкової привабливості землі та її поліпшень. Причина цього – відсутність законодавчого визначення нерухомості як цілісного об'єкта (земельна ділянка та поліпшення на ній) оцінки та оподаткування. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення враховує лише урожайність зернових культур, що порушує принцип об'єктивності оподаткування [2, с. 35].

Лише у 2013 році в Україні на 100 % завершено проведення первинної нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів відповідно до ст. 13 Закону України “Про оцінку земель”. Для порівняння, у 2007 р. було проведено оцінку 69 % загальної площі земель у межах населених пунктів, 1,6 % загальної площі несільськогосподарських земель за межами населених пунктів. Деякі землі були оцінені два, а то й три рази. На сьогодні 12,8 % земель населених пунктів потребують нормативної грошової оцінки до 15 липня 2017 року.

Слід також зауважити і те, що вітчизняна система врахування інфляційних процесів в оцінці землі ґрунтується, як відомо, на коефіцієнтах індексації. Останні ж пов’язані не з показниками ринку нерухомості, а із загальним індексом інфляції. Зростання ставки земельного податку на середньорічний індекс інфляції послаблює його стимуляційну функцію, оскільки дохідність господарюючих суб’єктів не підвищується, а вони в той же час вимушені сплачувати більший за розміром земельний податок. Це ніяким чином не пов’язано з динамікою рівня нормативного рентного доходу при використанні земель.

В цілому ж, замість індексації заробітних плат, пенсій, інших виплат населенню державою у зв’язку зі зростанням у країні рівня інфляції, держава щорічно збільшує тягар плати за землею. Запроваджений принцип – чим вищий рівень інфляції в країні, тим вища оцінка землі - позбавлений будь-якої логіки і вимагає негайного перегляду.

На сьогодні, попри позитивну динаміку зростання надходжень плати за землею до місцевих бюджетів, потенціал зазначеного податку використовується ще неповністю. На думку науковців, яку ми поділяємо, це є наслідком неадекватності оцінки землі, недоліків розподілу податкового навантаження і проблеми ідентифікації об’єктів оподаткування.

1. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 р. №1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15>.

2. Бобох Н. М. Оподаткування землі як об’єкта нерухомого майна в Україні / Н. М. Бобох // Формування ринкової економіки в Україні : [зб. наук. праць]. – Львів, 2011. – Вип. 16. – С. 30–35.